VOORBLAD

ONTWERP
RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1320146

Onderwerp:	Meerjaren Prognose Grondexploitaties Gemeente Zutphen 2026
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid 3. Werken en leren

Gemeenteraad:	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder:	Rick Verschure	
Inlichtingen bij:	Verkampen, Erik	
	Telefoonnummer: 14 0575	E-mailadres: info@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Controlerend Budgetrecht
Beleidsvrijheid:	Beperkt
Programmabegrotingswijziging:	Ja

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. De bijgaande Meerjarenprognose Grondexploitaties 2026 vast te stellen;
2. Af te wijken van de Nota Grondbeleid en geen afdracht aan de Algemene reserve te doen vanuit de reserve GZ exploitatieresultaten;
3. De begroting dienovereenkomstig te wijzigen (2026-21).

TOELICHTING

Inleiding
Om ruimtelijke en maatschappelijke doelen te behalen ontwikkelt de gemeente Zutphen nieuwe ruimtelijke plannen. Wanneer de gemeente gronden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zelf verwerft, bouw- en woonrijp maakt en weer uitgeeft, spreekt men van actief grondbeleid. Voor die gebiedsontwikkelingen worden grondexploitaties vastgesteld.

Via de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) wordt jaarlijks gerapporteerd aan de raad over de voortgang van deze grondexploitaties en de grondexploitaties in voorbereiding. De MPG geeft informatie over actuele ontwikkelingen binnen de projecten en de verwachte financiële resultaten, de bijbehorende risico's en de ontwikkeling van de reserves en voorzieningen van "het grondbedrijf".

Beoogd effect
De geactualiseerde grondexploitaties zijn vastgesteld en worden verwerkt in de begroting.

Aan de raad is verantwoording afgelegd over de stand van zaken van de grondexploitaties en de daarbij horende onderwerpen, zoals risico's, voorzieningen en reserves.

Argumenten
1.1 Het vaststellen van de grondexploitaties is een bevoegdheid van de raad.
De 'Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2026' (hierna: MPG) wordt op grond van artikel 17 lid 3 van de Financiële verordening gemeente Zutphen 2025 ter vaststelling voorgelegd aan de raad. De MPG bevat alle actuele grondexploitaties van de gemeente Zutphen. Besluiten binnen de vastgestelde exploitaties zijn een bevoegdheid van het college.

1.2 De goedgekeurde grondexploitaties vormen de basis voor kredietverlening en planontwikkeling.
In de herziene grondexploitaties zijn alle actuele inzichten verwerkt. Een vastgestelde exploitatie is de basis voor de verdere planontwikkeling en kredietverlening.

1.3 De raad moet volledig, juist en tijdig geïnformeerd worden over de voortgang van de grondexploitaties.
De raad wordt met de MPG jaarlijks geïnformeerd over de voortgang van de grondexploitaties.

2.1 Hiermee wordt financiële ruimte gecreëerd om aankomende ontwikkelingen mogelijk te maken.
Conform de Nota Grondbeleid wordt jaarlijks 20% van het surplus/ tekort op de Reserve GZ exploitatieresultaten verrekend met de Algemene reserve van de gemeente. Uit de risicoanalyse volgt dat er ruimte is in de Reserve GZ exploitatieresultaten voor een afdracht. Deze bedraagt € 887.800. We voorzien echter dat de grondexploitatie van De Kleine Linie en de grondexploitatie van De Zeeheldenbuurt een negatief resultaat kennen waarvoor we bij opening van de grondexploitatie een verliesvoorziening moeten treffen. Deze wordt in eerste instantie gedekt vanuit de Reserve GZ Exploitatieresultaten. Zoals nu is voorzien, is de reserve niet voldoende om deze verliesvoorzieningen te treffen. Daarom stellen we voor om het surplus dit jaar niet te verrekenen met de Algemene reserve.

3.1 Dit is een bevoegdheid van de raad.
Het budgetrecht ligt op grond van artikel 186 e.v. van de Gemeentewet bij de raad.

3.2 De begroting wordt in lijn gebracht met de actuele ramingen voor 2026-2029.
Uit de herziene grondexploitaties volgen de geraamde kosten en opbrengsten voor de jaarschijven 2026-2029. De meerjarenbegroting 2026-2029 wordt hieraan aangepast, zodat deze een actueel beeld geeft. De raad besluit over het jaar 2026; de voorliggende begrotingswijziging voorziet hierin.

Kanttekeningen
1.1 De MPG 2026 geeft de situatie weer van begin 2026.
De grondexploitaties worden aan het begin van het jaar (januari/ februari) herzien. Tussen het actualiseren van de grondexploitaties en de behandeling van de MPG in de raad zit enkele maanden. In die tijd kunnen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden die logischerwijs niet zijn verwerkt in de grondexploitaties/ MPG.

2.1 De gebiedsontwikkeling van De Kleine Linie en de Zeeheldenbuurt kent een negatief verwacht exploitatieresultaat.
Uit de haalbaarheidsanalyse die is uitgevoerd in de initiatieffase volgt dat de gebiedsontwikkeling van De Kleine Linie een negatief verwacht exploitatieresultaat kent van ca. € 6,0 miljoen. Een gedeelte van dit tekort wordt gedekt uit de WOKT-Subsidie, de WBI-Subsidie en een bijdrage van de Provincie (circa € 3,5 miljoen). De rest van het tekort dient afgedekt te worden met een verliesvoorziening. Voor de Zeeheldenbuurt wordt op dit moment een tekort van € 7,5 miljoen voorzien. Ook voor de Zeeheldenbuurt is WBI-subsidie aangevraagd maar daarover hebben we nog geen uitsluitsel ontvangen.

Wanneer een voorziening voor een grondexploitatie moet worden getroffen wordt deze in eerste instantie gedekt vanuit de reserve GZ exploitatieresultaten. Wanneer de reserve GZ exploitatieresultaten te laag is, wordt deze aangevuld vanuit de algemene reserve. Op basis van de huidige berekeningen gaat het circa € 4,2 miljoen noodzakelijke dekking vanuit de algemene reserve (uitgaande dat er nu geen afdracht plaatsvindt aan de algemene reserve). In de periode tot het aanbieden van een grondexploitatie aan de raad wordt nog gezocht naar oplossingen om het tekort verder terug te brengen.

Bij het afronden van de huidige fase van de projecten wordt aan de raad een besluit gevraagd over de beoogde plannen en daarmee dus ook over het openstellen van een grondexploitatie. In het raadsvoorstel dat daarbij hoort, wordt de dekking voor de projecten verder uitgewerkt. Indien besloten wordt om toch een afdracht te doen vanuit de Reserve GZ Exploitatieresultaten aan de Algemene Reserve, zal op dat moment bij openstellen van de grondexploitaties een grotere bijdrage noodzakelijk zijn vanuit de Algemene Reserve.

Financiën
Een toelichting op de financiële stand zaken van de grondexploitaties is in de MPG 2026 (bijlage) opgenomen. Het verwachte resultaat van een grondexploitatie bestaat uit al gerealiseerde kosten en opbrengsten (de boekwaarden) en nog te realiseren kosten en opbrengsten, inclusief faseringsinvloeden zoals rente en inflatie. Het geeft dus een beeld over meerdere jaren.

De ontwikkeling van de verwachte resultaten staan beschreven in de tabel in de paragraaf 'verwachte resultaten' van de MPG 2026. De bedragen zijn weergegeven als kosten – opbrengsten. Een negatief bedrag betekent dus een verwachte winst. Een uitleg van de begrippen contante waarde en eindwaarde is te vinden in de begrippenlijst van MPG 2026. Daarnaast wordt in Bijlage 1 bij de MPG(GEHEIM) per project een nadere toelichting gegeven voor meer inzicht in de financiële situatie per project.

Voor de verwachte verliesgevende grondexploitaties worden voorzieningen getroffen. Dit gebeurt tegen eindwaarde om zo beter aan te sluiten bij de aanbevelingen van de commissie Besluit begroting en verantwoording (BBV). De omvang van de reserves is toegenomen. In Bijlage 2 bij de MPG (GEHEIM) staat een nadere toelichting op de voorzieningen en reserves.

Uit de herziene grondexploitaties volgen ook de actuele kosten en opbrengsten voor de jaarschijf 2026. Sommige kosten en opbrengsten worden volgens de nieuwe inzichten eerder gemaakt, andere later. Per saldo wordt verwacht dat de boekwaarde (balans) aan het eind van 2026 € 1,5 miljoen hoger is dan eerder voorzien. Dit is verwerkt in de begrotingswijziging 2026-21.

Communicatie
Niet van toepassing.

Uitvoering
De MPG wordt minimaal 1 maal per jaar aan de raad voorgelegd.

Evaluatie
De MPG wordt minimaal 1 maal per jaar aan de raad voorgelegd.

Bijlagen
1320146 - Bijlage 1 - MPG 2026
1320146 - Bijlage 2 - Begrotingswijziging 2026-21 Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2026

Stukken die ter inzage liggen
1320146 - Bijlage 3 - bijlage 1 bij MPG 2026, Projectrapportages (GEHEIM)
1320146 - Bijlage 4 - bijlage 2 bij MPG 2026, Voorzieningen en reserves (GEHEIM)
1320146 - Bijlage 5 - bijlage 3 bij MPG 2026, Risicoanalyse (GEHEIM)

BESLUIT

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van DATUM met nummer 1320146;

gelet op artikel(en) 17 lid 3 van de Financiële Verordening Gemeente Zutphen 2025;

b e s l u i t:

1. De bijgaande Meerjarenprognose Grondexploitaties 2026 vast te stellen;
2. Af te wijken van de Nota Grondbeleid en geen afdracht aan de Algemene reserve te doen vanuit de reserve GZ exploitatieresultaten;
3. De begroting dienovereenkomstig te wijzigen (2026-21).

Aldus besloten in de openbare
vergadering van de raad van de gemeente
Zutphen, gehouden op:

De voorzitter, de griffier,